Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3154

05. 09. 79

Sachgebiet 40

Kleine Anfrage

der Fraktionen der SPD und FDP

Veränderte Anforderungen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an die notarielle Beurkundung von Grundstücksverträgen

Der Bundesgerichtshof hat in einer Reihe jüngst bekannt gewordener Urteile (vgl. NJW 1979 Seiten 1495, 1496 und 1498) an die Wirksamkeit der notariellen Beurkundung von Kaufverträgen über Grundstücke verschärfte Anforderungen gestellt, die von der Beurkundungspraxis bisher nicht beobachtet worden sind. Nach dieser neuen Rechtsprechung genügt es entgegen der bisherigen Rechtspraxis beispielsweise nicht, bei der Beurkundung eines Vertrags auf andere öffentliche Urkunden – etwa auf die notariell beurkundete Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum – lediglich zu verweisen, es sei denn, beide Vertragsteile seien an der Errichtung der öffentlichen Urkunde beteiligt gewesen; vielmehr wird verlangt, diese öffentliche Urkunde erneut zu beurkunden und der Niederschrift über die Vertragsbeurkundung beizufügen. Entsprechendes soll – ebenfalls entgegen bisheriger Beurkundungspraxis – für die Bezugnahme auf Lage- oder Baupläne oder Bauzeichnungen gelten.

Diese neue Rechtsprechung hat dazu geführt, daß eine nicht abzuschätzende Vielzahl früher abgeschlossener notarieller Verträge notleidend geworden sind und die Gefahr besteht, daß sie als nichtig angesehen werden. Betroffen sind insbesondere Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. In Presse und Rundfunk wird auf Fälle hingewiesen, in denen Verkäufer von Wohnungseigentum oder von Grundstücken, auf denen Wohngebäude errichtet werden sollten, insbesondere Bauträgergesellschaften, sich gegenüber den Käufern auf die angebliche Nichtigkeit des Kaufvertrags berufen mit der Folge, daß den Käufern Gewährleistungsansprüche abgeschnitten werden oder von ihnen Nachzahlungen, in manchen Fällen sogar die Räumung von Häusern und Eigentumswohnungen sowie die Rückübertragung des Hausbesitzes verlangt werden.

Druck: Thenée Druck KG, 5300 Bonn, Tel. 23 19 67
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 5300 Bonn 2, Postfach 2008 21
Bonn-Bad Godesberg, Herderstr. 56, Tel. (02221) 36 35 51

Wir fragen daher die Bundesregierung:

1. Welchen rechtlichen Schutz genießen die Erwerber von Eigentumswohnungen und Eigenheimen vor einem Verlust der Rechte, die ihnen auf Grund notariell beurkundeter, jedoch infolge der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs notleidend gewordener Verträge zustehen?

2. Welche Maßnahmen hält die Bundesregierung für erforderlich, um die betroffenen Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in ihrem Vertrauen auf die Ordnungsmäßigkeit des in ihren Fällen beobachteten notariellen Beurkundungsverfahrens zu schützen und vor wirtschaftlichen Nachteilen und sozial nicht tragbaren Konsequenzen aus der veränderten Rechtsprechung zu bewahren?

3. Welche Schritte hat die Bundesregierung bisher unternommen, um die von ihr für erforderlich gehaltenen Maßnahmen vorzubereiten?

4. Was hat die Bundesregierung unternommen, um der eingetretenen Verunsicherung insbesondere unter den betroffenen Käufern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen entgegenzuwirken und Bauträger sowie andere Verkäufer von Grundeigentum davon abzuhalten, sich mißbräuchlich auf die angebliche Nichtigkeit notariell beurkundeter Verträge zu berufen?

5. Wie sollten sich nach Ansicht der Bundesregierung betroffene Käufer gegenüber Forderungen verhalten, die ihre Vertragspartner im Hinblick auf die veränderte Rechtsprechung aus der angeblichen Nichtigkeit eines notariell beurkundeten Kaufvertrags herleiten?

Bonn, den 5. September 1979

Wehner und Fraktion
Mischnick und Fraktion